

Exposé

Wohnung in Herdecke

Großzügige 105 m²-Wohnung mit Loft Charakter



Objekt-Nr. OM-471057

Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Zellmann

Weg zum Poethen 95
58313 Herdecke
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	2
Nebenkosten	170 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen muss man einfach gesehen haben – diese gehört dazu. Auf rund 110 m² im 2. Obergeschoss erwartet Sie ein Zuhause, das durch seine moderne, mit viel Liebe zum Detail gestaltete Einrichtung sofort ein hochwertiges Wohngefühl vermittelt. Die Wohnung wurde von einem Innenarchitekten entworfen.

Die Wohnung wurde komplett frisch gestrichen und ist bezugsfertig – inklusive neuer Innentüren samt Zargen. Sie ziehen also in ein gepflegtes, makelloses Zuhause ein, ohne selbst Hand anlegen zu müssen.

Ein echtes Highlight ist der Bodenbelag, sowie das Badezimmer: In den Wohnräumen wurden edle Beton-Fliesen verlegt, die der Wohnung eine ruhige, fast galerieartige Eleganz geben – und darunter sorgt eine Fußbodenheizung ganzjährig für warme Füße und ein angenehm gleichmäßiges Raumklima. Vorhanden ist ein großes sowie ein kleines Gäste WC mit Echtholzparkettboden. Dank eines modernen Lüfters in beiden Bädern ist Feuchtigkeit dabei kein Thema – der Parkettboden bleibt geschützt, das Raumklima stets angenehm.

Seinen besonderen Reiz entfaltet die Wohnung auf dem Balkon: ein wunderschöner, freier Blick und eine Ruhe, die man in dieser Form selten findet. Das Einzige, was man hier hört, sind die Vögel aus dem direkt angrenzenden Wald. Bis 17 Uhr scheint die Sonne angenehm auf dem Balkon.

Auch an den Alltag ist gedacht: Die Küche, ein separater Abstellraum in der Wohnung sowie im Haus, ein Waschkeller, ein Fahrradkeller sowie ein Garagenstellplatz, sind im Mietpreis enthalten. Direkt vor dem Haus befindet sich ein privater Sandspielplatz mit Schaukel und weiteren Spielmöglichkeiten.

Das Haus selbst ist sehr gepflegt und wird ausschließlich von ruhigen Menschen bewohnt, denen Ordnung und ein rücksichtsvolles Miteinander wichtig sind.

Eckdaten auf einen Blick

Die Wohnung soll zum 01.07 vermietet werden

Wohnfläche: ca. 110 m²

Kaltmiete: 1.400 € / Monat

Betriebskostenvorauszahlung: 250 € / Monat

Gesamtmiete warm: 1.650 € / Monat

Frisch gestrichen, bezugsfertig

2 Badezimmer (Wanne + Dusche)

Balkon mit wahnsinnigen Ausblick

Fußbodenheizung

Abstellraum, Keller, Waschkeller, Fahrradkeller sowie ein Garagenstellplatz

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wer in Herdecke wohnt, hat sich bewusst für Lebensqualität entschieden. Die Stadt am Ufer der Ruhr im Ennepe-Ruhr-Kreis ist geprägt von zahlreichen Grünflächen und einer

charmanten Innenstadt und verbindet hohe Lebensqualität mit einer guten Anbindung an die Nachbarstädte Dortmund, Hagen und Witten.

Die Wohnung liegt im Stadtteil Ende – einer der ruhigsten und naturnächsten Ecken der Stadt. Der „Weg zum Poethen“ ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, die abschnittsweise direkt in Wald- und Feldwege übergeht. Wer gerne spazieren geht, joggt oder mit dem Rad unterwegs ist, startet hier praktisch vor der Haustür – genau das, was man vom Balkon schon hört und sieht.

Trotz dieser Ruhe ist man nirgendwo abgeschnitten. Der Kirchender Dorfkern für die tägliche Nahversorgung ist in rund 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und auch das Gemeinschaftskrankenhaus Herdecke ist keine 5 Minuten entfernt. Über die Buslinien (u. a. die 376), die Autobahnen A1 und A45 sowie die B54 ist man schnell in den umliegenden Städten.

Kurz gesagt: Hier wohnt man im Grünen, ohne auf irgendetwas verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

